

In particolare, con la presente si chiede che venga avviato il procedimento d'approvazione di sub-Ambito all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT5 – Villaggio Ambrosiano, così come individuato negli elaborati dedicati (DP1-Carta delle previsioni di Piano e Quadro Progettuale del Documento di Piano) contenenti, tra l'altro, le schede di indirizzo indicative e dalle relative Norme (sezione 4, Disposizioni per gli Ambiti di Trasformazione - disciplina del Documento di Piano) e dai collegati elaborati (DP, PDR e Pds vari).

Comunale, contestualizzando alla porzione di territorio interessata. formale istanza, accompagnata dalla formulazione di una ipotesi progettuale, tenendo conto degli obiettivi strategici, già sommarariamente individuati dall'Amministrazione

PRESENTA

debbono essere oggetto di consultazioni, approfondimenti e verifiche, che, nella prospettiva della definizione di un progetto di piano o programma attuativo, ed approfondimenti, una riunione preliminare nel corso della quale individuare le questioni sub-ambiti, con apposita istanza, di chiedere al Comune di convocare, a fini di consultazioni di Paderno Dugnano, che consente agli interessati, o parte di essi in caso di realizzazione in con riferimento al comma 2 dell'art.67 delle Norme di Attuazione del PGT del Comune di Paderno Dugnano all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT5,

La sottoscritta Dusci Mariagrazia, nata a Piateda (So) il 09.01.1948, c.f. DSC MGR 48A49 G576C, residente in Milano via A. Litta Modignani 5, in qualità di Presidente del CdA della Società MEGA S.r.l. con sede in Milano cap 20149, via Monte Rosa 21, (P. IVA 10030070154), proprietaria delle aree contraddistinte al mapp. 176 del fg. 54 ed al mapp. 50 del fg. 55 del NCEU del Comune di Paderno Dugnano, individuate nel PGT vigente del Comune

Comune di Paderno Dugnano
(Provincia di Milano)

Cat. N° CL. Fasc.
PROT. N°
04 FEB 2014
UFFICIO PROTOCOLLO
Comune di PADERNO DUGNANO

ISTANZA DI ATTUAZIONE DI SUB-AMBITO
 NELL'AT5 – Via Argentina, Paderno Dugnano (MI)
 (fase A – comparto AT5/sub-3)

- Relazione Generale (parte della presente istanza);
- Tav-01 – Estratti da Aerofotogrammetrico, DP1 e Catastale, in scale 1:1000 ed 1:2000;
- Tav-02 – Estratto dal Quadro Progettuale del Documento di Piano;
- Tav-03 – Estratti dalle tavole di PGT: Pds2-percorsi ciclabili, DP3-scenari e temi di progetto, Pdr3-sensibilità paesistica, in scala 1:2000;
- Tav-04 – Estratti dalle tavole di PGT: Pdr1b-vincoli sovraordinati, DP5-carta della rete ecologica, Pdr1a-vincoli, in scala 1:2000;
- Tav-05 – Estratti dal PUGSS di PGT: Tavole 04.1-04.2-04.3-04.4-04.5 e Tavole 05.1-05.2-05.3-05.4-05.5, in scala 1:2000;
- Tav-06 – Progetto di Ridefinizione della perimetrazione dell'Ambito con Formazione di Sub-Ambiti, in scale 1:1000 ed 1:2000;
- Tav-07 – Tavole comparative fra perimetrazione dell'AT5 di PGT e quella

necessaria:

Come disposto dall'art. 8 comma 2, lett. e) e comma 3 della L.r. n. 12 dell'11 marzo 2005 e come riportato nell'art. 67, comma 2 delle Norme di Attuazione del PGT del Comune di Padermo Dugnano, considerata l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli Ambiti, avente ad oggetto consultazioni, approfondimenti ed eventuali concertazioni o negoziazioni, in applicazione delle disposizioni propedeutiche alla approvazione degli AT stessi, ovvero all'avvio del procedimento di approvazione del sopraccitato AT5/sub-3 (Fase A), si allega alla presente la documentazione grafica ed analitica

(di questi ultimi, si allegano le relative visure catastali).

la Presente proposta di Piano Attuativo (nelle modalità esecutive da individuare congiuntamente all'Amministrazione Comunale), nel rispetto della pianificazione territoriale prevista dal PGT del Comune di Padermo Dugnano e degli obiettivi indicati nelle relative disposizioni normative di zona, riguarda l'immediata attuazione (ora chiamata fase A), di una porzione significativa posta nella parte est dell'AT5 (sub-Ambito n.3, ora chiamato AT5/sub-3), di proprietà della Società MEGA S.r.l., lasciando ad altre fasi, con altri Piani Attuativi, la progettazione esecutiva delle rimanenti parti (sub-Ambiti nn.1-2, ora chiamati AT5/sub-1 – AT5/sub-2), attualmente di altre proprietà: Comune di Padermo Dugnano, FORM S.p.a. e terzi

10030070154).

I mappali citati, per una superficie complessiva di mq. 13.685,018 sono di proprietà della Società MEGA S.r.l. con sede in Milano cap 20149, via Monte Rosa 21, (P. IVA

planivolumetrici in quanto attualmente già in possesso alla Amministrazione Comunale. dell'ATS, che risulta proprietà della MEGA srl, non è stata considerata nei relativi conteggi Comune di Padermo Dugnano. La parte del map. n.142 del fg.55 inserita nel perimetro contraddistinto catastalmente al mapp. 176 del fg. 54 ed al mapp. 50 del fg. 55 del NCEU del il sub-ambito n.3 (chiamato per semplicità **ATS/sub-3**) da attuare con la fase A, è

Comune di Cornano.

ad est con una proprietà comunale, di ingresso al parcheggio su via Argentina, a sud, con il le seguenti coerenze: ad ovest, con l'asse della vecchia Cornina, a nord con la via Argentina, l'intero ATS risulta ubicato a sud del territorio del Comune di Padermo Dugnano, con

UBICAZIONE E DELIMITAZIONE COMPARTI

RELAZIONE GENERALE

- Tav.-15 – Fotodocumentazione
- Tav.-14 – Schema di Planivolumetria sul nuovo Sub-Ambito ATS/sub-3 e dell'intero PIANTE, in scala 1:250;
- Tav.-13 – Schema Tipologia proposta sul nuovo Sub-Ambito ATS/sub-3 (Fase A), planivolumetrici, in scala 1:500;
- Tav.-12 – Schema di Planivolumetria sul nuovo Sub-Ambito ATS/sub-3 e calcolo
- Tav.-11 – Schema di Planivolumetria sul nuovo Ambito ATS, in scala 1:1000;
- Tav.-10 – Proposta progettuale nuovo Sub-Ambito ATS/sub-3 (Fase A), in scala 1:500;
- Tav.-09 – Proposta progettuale nuovo Ambito ATS, in scala 1:1000;
- Tav.-08 – Rilievi Area Sub-Ambito ATS/sub-3, in scala 1:1000;
- proposta, in scale 1:1000 ed 1:2000;

I sub-ambiti nn.1-2 (chiamati per semplicità ATS/sub-1 e ATS/sub-2), da attuare con fasi successive, sono contraddistinti catastalmente ai mapp. 174, 175, 263, 259, 261 parte, 262 del fg. 54 e mapp. 51, 142 (parte) del fg. 55 del NCEU del Comune di Padermo Dugnano.

Al centro del comparto ATS individuato dal PGT vigente, in fregio alla via Argentina, è presente anche una costruzione (e accessori pertinenti) di altre proprietà, contraddistinta catastalmente ai mapp. 106, 107, 108, 109, 111 del fg. 54 del NCEU (vedi relative visure catastali allegate) ma, in conformità a quanto riportato nel Quadro progettuale del Documento di Piano (QCO) del PGT, che al paragrafo 6.3 (Criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione), punto - "Modifiche e regime transitorio" - che consente "rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa", se ne propone lo stralcio dall'ATS.

Si chiede altresì, di modificare ulteriormente la perimetrazione dell'intero Ambito ATS inserendo la porzione di aree a confine del Comune di Cornano, erroneamente stralciate dalla perimetrazione originale di Ambito individuato dal PGT vigente.

Nella proposta di Attuazione parziale dell'ATS/sub-3, si è tenuto conto delle schede "indicative" del PGT, che propongono graficamente la localizzazione delle aree per servizi. Nelle allegate tavole di coordinamento dell'ATS sono individuate le modalità di completamento ed eventuale implementazione delle suddette aree.

DATI CARATTERISTICI ATS – da PGT Vigente

Fermo restando che tutte le misure e le quantità dovranno essere riconfermate in ulteriore fase esecutiva, si elencano di seguito i dati caratteristici dell'ATS, così come rappresentati nelle tabelle QP del PGT vigente, al paragrafo 18.2.1 e 18.2.2:

Tabella 18.2.1 - STATO ATTUALE

Stato attuale	Area produttiva
Superficie Territoriale	mq. 35.703,9
Volume esistente	mc. 90.683,0
Densità attuale	mc./mq. 2,5.

Tabella 18.2.2 - PREVISIONI

Vocazione funzionale Produttiva/commerciale/direzionale/residenziale	Superficie Territoriale	mq.
	Indice base	mq./mq. 0.35
	Indice perequativo	mq./mq. 0.15
	Indice negoziale	mq./mq. 0.20
	Indice massimo	mq./mq. 0.70
- Le aree a destinazione produttiva, in funzione della necessità della loro incentivazione, non sono soggette a indice di edificabilità né all'applicazione dell'indice perequativo		

Si allegano di seguito estratti del Documento di Piano del PGT vigente

6.1.5. Ambito di trasformazione 5. Villaggio Ambrosiano-Via Argentina

Lo stato attuale

Si tratta di un'area edificata a destinazione produttiva.

Gli obiettivi di intervento

Rafforzamento delle aree per servizi di villaggio Ambrosiano.

Le vocazioni funzionali

Vocazione funzionale: produttiva (P), commerciale (T), direzionale (D), residenziale (limitatamente agli usi R2, R3 e R4).

I parametri edilizi di massima

Per la funzione produttiva

Altezza massima degli edifici pari a 15 m. Possono essere previste altezze maggiori salvo parere della Commissione Paesaggio e la realizzazione di misure di mitigazione (pareti, verdi, piano del colore, ecc.).
Per le funzioni commerciali e direzionali

- indice di utilizzazione territoriale minimo: 0,50 mq/mq composto da:

- indice di utilizzazione territoriale base: 0,35 mq/mq

- indice compensativo: 0,15 mq/mq

- indice negoziale: 0,20 mq/mq

E' ammesso il recupero della Slp esistente fatte salve le percentuali tra

indice di utilizzazione territoriale minimo, indice di utilizzazione territoriale base e indice compensativo sopra esposte. Pertanto, in questi casi, l'indice compensativo sarà pari al 30% della Slp da recuperare. (Oss242)
Gli interventi edilizi relativi alla realizzazione di servizi pubblici non incidono sui parametri edilizi.

I criteri negoziali

- realizzazione di interventi di riqualificazione fuori comparto, - trasferimento di ulteriore indice compensativo.

Le prescrizioni
Gli interventi edilizi potranno essere oggetto di un progetto unitario con le adiacenti aree produttive di Cornaro.













Nel caso di insediamento di funzioni ad alta frequentazione di utenza, laddove non vi è il coinvolgimento di Regione Lombardia, l'iter di approvazione degli strumenti attuativi prevede l'obbligo di acquisire formalmente preventivo parere vincolante della direzione regionale infrastrutture e mobilità finalizzato a verificare l'effettiva sostenibilità degli interventi urbanistici rispetto all'efficienza dei sistemi di mobilità sovraordinati. La realizzazione delle eventuali opere di adeguamento infrastrutturale che fosse ritenuta necessaria dalla Regione dovrà essere ascrivita in carico al proponente quale presupposto condizionante la possibilità di attuazione delle trasformazioni stesse.

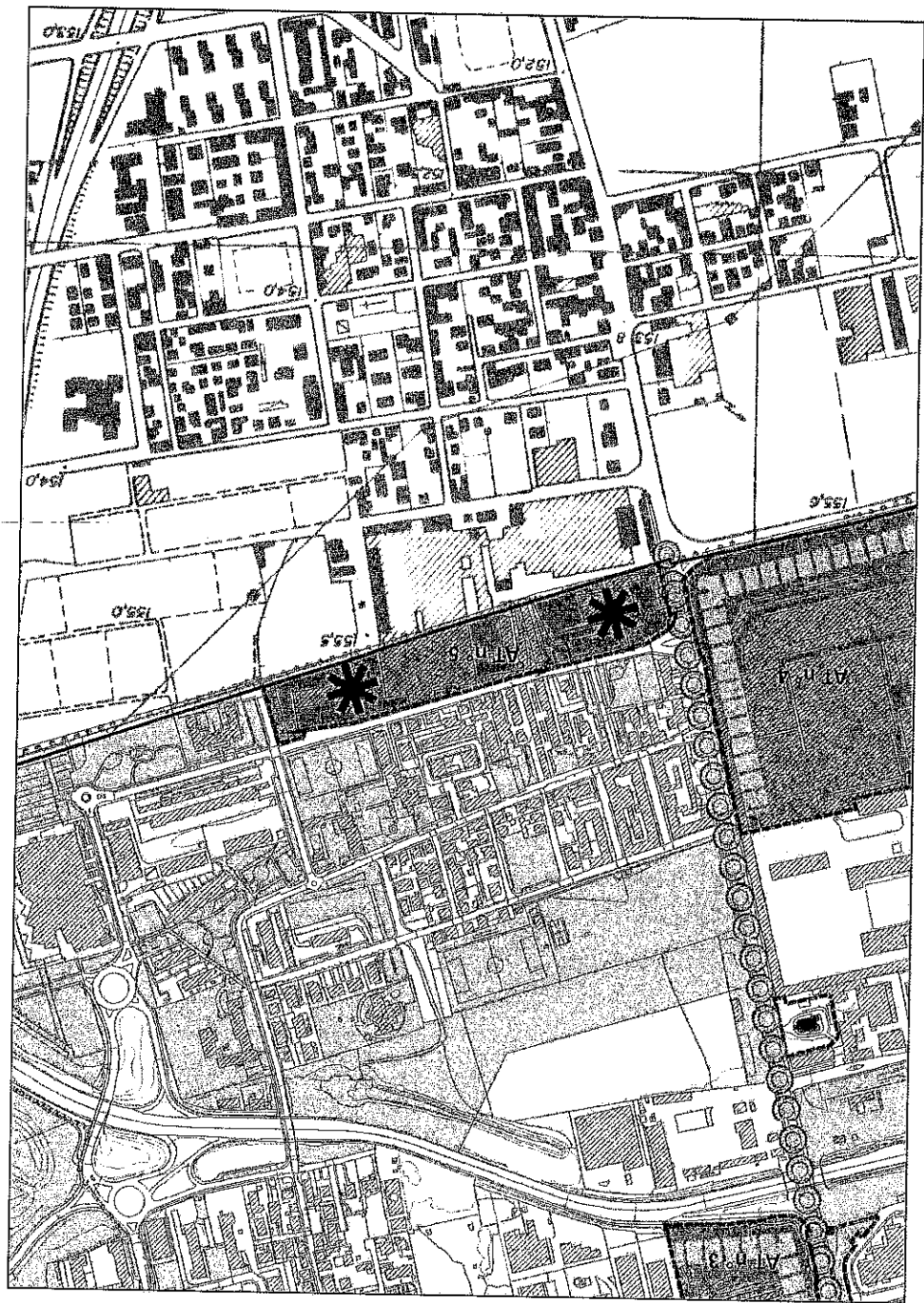
Figura 6-10 Individuazione dell'ambito di trasformazione 5. Stralcio della tavola DP1. Sintesi delle indicazioni di piano

Figura 6-11 Scheda di indirizzo per l'ambito di trasformazione 5



DATI PLANIVOLUMETRICI E PARAMETRI

-  localizzazione preferenziale delle aree a servizi
-  Viale alberato
-  connessioni verdi (con finalità paesaggistiche e ambientali)
-  ipotesi di connessione viaria
-  aree non trasformabili a fini edificatori
-  ambiti di trasformazione
-  Parco Seveso
-  Pils Grugnotorto Villioresi (proposta)
-  Pils Grugnotorto Villioresi (vigente)
-  consolidato
-  aree per servizi
-  nuclei di antica formazione e cascinie



ATS, da PGT Vigente

riferiti al singolo ATS/sub-3

Vocazione funzionale Produttiva (*)/commerciale/direzionale/residenziale	mq. 13.685,02
Superficie Territoriale	mq. 13.685,02
Indice base	mq./mq. 0,35
Indice perequativo	mq./mq. 0,15
Indice negoziale	mq./mq. 0,20
Indice massimo	mq./mq. 0,70
SLP esistente	mq. 5.503,57
Volume esistente	mc. 16.510,71
Densità attuale	mc./mq. 1,21
Indice Edificato esistente	mq./mq. 0,40

(*) Le aree a destinazione produttiva, in funzione della necessità della loro incentivazione, non sono soggette a indice di edificabilità né all'applicazione dell'indice perequativo

DATI PLANIVOLUMETRICI – PROPOSTA DI PIANO ATS/sub-3:

Slp max (0,50 mq/mq)	mq. 6.842,51
Destinazione d'uso	T1-T2-T4/ direzionale/R2, R3, R4
Area per compensazione	mq. 13.685,02 x 0,15 x 0,35 x 1,00 =
Area per Servizi (art.56 NDA)	mq. 13.685,02 x 0,35 x 0,80 (*) =
h. edifici max	n. 6 piani fuori terra
	mq. 3.831,81

(*) calcolo senza considerare gli standard pertinenti alle superfici degli edifici esistenti, tutti da demolire.

STATO ATTUALE AREA

Le aree interessate all'ATS/sub-3 sono attualmente parzialmente occupate da edificazioni industriali dismesse, che dovranno essere totalmente demolite.

Le aree all'interno dell'ATS/sub-1 sono invece attualmente interamente occupate da parcheggi attrezzati a verde.

Le aree all'interno dell'ATS/sub-2 sono attualmente parzialmente occupate da edifici produttivi.

PROPOSTA PROGETTUALE EDILIZIA

La proposta progettuale individuata sull'ATS, e a discendere sull'ATS/sub-3, riprende nei caratteri generali e proporzionalmente alle aree impegnate, quanto già immaginato dall'Amministrazione Comunale in fase di programmazione urbanistica del territorio, conformandosi secondo lo schema già riportato negli elaborati grafici, seppur indicativi, di riferimento del PGT vigente.

In particolare, viene confermata la localizzazione delle dotazioni delle aree per servizi del comparto ATS, posizionandole in parte lungo l'asse della Comasina, ed in parte nella zona centrale dell'ATS, secondo lo schema allegato (Tav. 09 – 10 – 11 - 12).

Le aree per servizi in genere, saranno progettate e realizzate secondo gli elaborati grafici allegati (in particolare vedi tav. 12), in continuità e in modo coordinato con le differite realizzazioni dei tre diversi sub-Ambiti (ATS/sub-3 realizzato in fase A e ATS/sub-1-2 realizzati in altre fasi), senza quindi pregiudicare l'ottenimento dell'obiettivo strategico individuato dall'Amministrazione Comunale.

Nello specifico, al fine di poter valutare la dotazione minima di aree per servizi (art.56 NDA), si è ipotizzata, così come nello schema progettuale allegato (Tav. 11 – 12 – 13 - 14) una possibile proposta edilizia che, seppur definita negli schemi tipologici, è da considerarsi unicamente indicativa, lasciando alla proprietà la facoltà di intervenire successivamente con diverse tipologie alternative, sempre all'interno delle previsioni di PGT e del presente Piano Attuativo.

Indipendentemente dalla proposta edilizia allegata, da intendersi come indicativa, vengono qui riportati i parametri progettuali planivolumetrici di Piano, da considerarsi, invece, vincolanti:

- distanze dai confini di proprietà (5 mt. min.);
- distanze dalle sedi stradali (5 mt. min.);
- distanze dagli edifici esistenti (10 mt min.);
- altezza edifici (n.4 piani fuori terra), ammettendo comunque come vincolo di Piano quello di n.6 piani agibili/abitabili fuori terra.

Sono altresì rispettati tutti i vincoli già previsti dagli strumenti del PGT vigente.

Trattandosi di schemi progettuali indicativi, gli stessi risultano facilmente leggibili dagli elaborati grafici allegati alla presente istanza e dagli estratti di PGT vigente.

In base al comma 10 dell'art. 67 delle Norme di Attuazione del PGT ("... nel caso di intervento per sub-ambiti, la verifica di tutti gli indici dovrà essere effettuata unicamente per l'area di competenza catastale ..."), si riportano i dati relativi al progetto dell'ipotesi edilizia sul lotto di competenza (AT5/sub-3) :

Superficie Territoriale (ST) mq. 13.685,02
Cessione di aree per servizi (**)(**) mq. 3.832,00 > 3.831,81 min

- mq. 1427,60 per verde attrezzato;

- mq. 339,65 per percorso pedonale completo;

- mq. 2064,75 per parcheggio attrezzato.

Superficie Fondiaria (SF) mq. 9.853,02

(mq.13.685,02-mq.3.832,00)

Slp max

mq. 6.842,51

(mq.13.685,02 x 0,50)

Slp in progetto

mq. 6.740,07 < 6.842,51 max

(mq.2.041,95 comm.+mq.4.698,12dir.)

Sup. Coperta in progetto

mq.2.849,75 (Rc=28,92%)

Sup. filtrante in progetto

mq. 3.614,48 (S.filtr.=26,42% della ST)

(*) Slp utilizzata per la cessione della dotazione minima di aree per servizi, calcolata senza il contributo derivato dall'applicazione delle misure di compensazione urbanistica (art. 56 Nda, comma 6) e per l'ipotesi di progetto commerciale/direzionale mq. 13.685,02 (ST) x 0,35 x 0,80 = mq. 3.831,81 min

(**) Calcolo cessione di aree per servizi in AT5/sub-3, basata sulla totale potenzialità del lotto, ovvero sulla Slp massima ammessa.

Nota: Il calcolo della Superficie per Servizi è stato eseguito senza considerare gli standard pertinenti agli edifici esistenti, tutti da demolire.

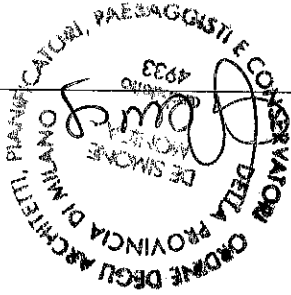
Rimando in attesa di Vs. comunicazioni, confermiamo sin d'ora la nostra disponibilità a produrre eventuali integrazioni e a partecipare alle necessarie riunioni preliminari nel corso della quale individuare le questioni che, nella definizione del progetto di piano attuativo debbono essere oggetto di approfondimenti e verifiche.

Paderno Dugnano, gennaio 2014.

dott. arch. Monica De Simone

Studio Associato De Simone
via Cavour 16 – 20037, Paderno Dugnano (MI)
tel. 02 9182138
e mail: studio@studioassociatodesimone.191.it

timbro e firma



dott. ing. arch. Carmine De Simone

via Ugo Foscolo 11 – 20037, Paderno Dugnano (MI)
tel. 02 91082847
e mail: desimone_carmine1@libero.it

timbro e firma



MEGA S.r.l.

Via Monte Rosa 21
20149 Milano
tel. 02.93562078
PEC pec@pec.megasrl.biz

timbro e firma

Stefano Guastafarini

Allegati : n. 14 visure catastali relative ai proprietari del condominio da stralciare dalla perimetrazione dell'ATS